

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 27 (1990)
Heft: 1019: Pour une réforme du marché hypothécaire : la fièvre et ses remèdes

Anhang: Annexes

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Annexes

Epargne et hypothèques

Evolution 1985 – 1989

en milliards de francs

	total	banques cantonales	grandes banques	banques régionales
Financement des hypothèques				
Epargne et dépôts				
1985	156,3	54,1	53,1	27,6
1989	180,9	60,3	63,6	30,3
Bons de caisse				
1985	76,0	23,5	29,7	12,6
1989	102,6	31,5	38,3	17,2
Lettres de gage				
1985	12,7	6,9	0,6	4,9
1989	18,8	9,7	0,9	7,6
<i>Total du financement</i>				
1985	245,0	84,5	83,4	45,1
1989	302,3	101,5	102,8	55,1
Prêts hypothécaires				
1985	209,3	79,3	74,3	38,7
1989	334,0	114,8	128,2	56,6
Rapport entre le financement traditionnel des hypothèques et les prêts hypothécaires (rapport entre épargne et dépôts + bons de caisse + lettres de gage et prêts hypothécaires)				
1985	111%	97,8%	111,4%	103,9%
1989	85%	80%	79,5%	83,9%

Voir aussi le graphique à la page 5.

Source: Banque nationale.

Situation du marché hypothécaire

en milliards de francs

	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989
Financement des hypothèques											
épargne	93	90	86	96	107	110	114	120	131	142	135
dépôts	27	25	24	32	37	39	43	47	54	56	46
bons de caisse	40	47	54	61	62	68	76	83	89	95	103
emprunts ¹	11	14	18	21	23	25	29	33	36	40	43
lettres de gage	8	8	9	10	11	12	13	14	15	17	19
<i>total</i>	<i>179</i>	<i>184</i>	<i>191</i>	<i>220</i>	<i>240</i>	<i>254</i>	<i>275</i>	<i>297</i>	<i>325</i>	<i>349</i>	<i>344</i>
Placements hypothécaires											
banques	123	139	155	167	180	195	213	234	262	294	334
assurances privées	10	10	11	12	13	14	15	17	18	20	21
caisses de pension	8	9	9	10	11	11	12	12	13	14	15
collectivités											
publiques ²	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
privés ³	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6
<i>total</i>	<i>147</i>	<i>164</i>	<i>181</i>	<i>196</i>	<i>210</i>	<i>226</i>	<i>246</i>	<i>270</i>	<i>299</i>	<i>334</i>	<i>377</i>

¹ Ne couvrent pas seulement les prêts hypothécaires.

² Principalement la Caisse nationale d'assurance (CNA).

³ Personnes et sociétés, estimation de l'UBS.

Source: Banque nationale.

Glossaire

Quelques sigles et associations

ARPIP – ASSOCIATION DES REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL DANS LES INSTITUTIONS DE PRÉVOYANCE. Cette association créée en 1988 s'efforce de donner un sens plein à la gestion paritaire des caisses de pension telle que l'exige la loi sur la prévoyance professionnelle (LPP). Elle renseigne aussi bien sur les problèmes individuels que généraux.

Av. Ruchonet 45, 1003 Lausanne.

ASLOCA – ASSOCIATION SUISSE DES LOCATAIRES. Cette association regroupe les locataires et a pour but de défendre leurs intérêts. Elle est davantage présente en Suisse romande qu'alémanique. Les sections cantonales proposent des consultations à leurs membres qui rencontrent des problèmes relatifs à leur logement. Elle défend aussi les intérêts de ses membres sur le terrain politique. L'association suisse, et sa branche romande, s'occupent des questions de portée nationale.

Rue de la Borde 28bis, 1018 Lausanne.

CENTRALES DES LETTRES DE GAGE. [*Centrale des lettres de gage des banques cantonales suisses et Banque des lettres de gage d'établissements suisses de crédit hypothécaire*]. Instituts émettant des emprunts obligataires destinés au financement de prêts aux banques qui en sont membre. Ces prêts doivent être couverts par des

créances hypothécaires garanties par gage immobilier. Ces instituts pourraient constituer le niveau intermédiaire nécessaires à la «titrisation» des hypothèques.

USAL – UNION SUISSE POUR L'AMÉLIORATION DU LOGEMENT. Créée en 1919, cette association regroupe les coopératives d'habitation, les fondations et toute société dont le but est de mettre sur le marché des logements sociaux, à prix non spéculatifs. C'est donc une association faitière. Elle est aussi office de consultation et accorde, dans certains cas, des prêts à ses membres. L'USAL va créer ce mois une centrale d'émission commune des sociétés coopératives et autres institutions immobilières sans but lucratif. Cette centrale lancera des emprunts destinés au financement des activités de ses membres.

Clos-de-Bulle 8, 1004 Lausanne.

Quelques termes utiles

BON DE CAISSE. Titre apparenté à l'obligation, non négociable en bourse.

CAISSES DE PENSIONS. Institutions réglementées par la Loi sur la prévoyance professionnelle (LPP) et destinées à gérer les cotisations versées par les salariés et par les employeurs en vue d'assurer

une rente de vieillesse et d'invalidité. Cette rente est destinée à compléter celle de l'AVS/AI et à maintenir le niveau de vie antérieur. Les caisses de pensions constituent le second des trois piliers de l'épargne, le premier étant l'AVS et le troisième l'épargne individuelle.

DEUXIÈME PILIER. Voir CAISSES DE PENSION.

HYPOTHÈQUE. Droit de gage inscrit au registre foncier sur un bien immobilier. Lors de l'achat d'un immeuble, ce dernier est mis en gage pour l'obtention, auprès d'une banque, d'une société d'assurance, etc., d'une partie des fonds nécessaires à son acquisition.

INTÉRÊTS PASSIFS. Intérêts dûs par un emprunteur à un prêteur, par opposition aux intérêts actifs qui sont ceux encaissés par le prêteur.

OBLIGATION. Titre négociable donnant droit au versement d'intérêts et représentant une partie d'un emprunt dit obligataire.

PRÉVOYANCE PROFESSIONNELLE (LPP). Voir CAISSES DE PENSION.

REVENU LOCATIF. Loyer fictif du propriétaire habitant son propre logement. Ce montant sert au calcul de l'impôt qui est prélevé sur un avantage en nature.

TERME – LONG TERME, COURT TERME. Qualifie la durée d'un placement. En situation normale, les intérêts versés sur de l'argent placé à court terme — quelques mois — sont plus élevés que les intérêts versés sur de l'argent placé à long terme. Nous avons toutefois vécu ces dernières années une situation inverse, à cause de la possibilité d'effectuer des placements de courte durée — donc sans une longue immobilisation de capital — sûrs et plus rémunérateurs auprès des marchés étrangers, puis sur le marché suisse. Les épargnants ont profité de cette situation pour vider leurs livrets d'épargne et placer ces montants à court terme à des taux d'intérêt supérieurs. Dans les faits, un simple téléphone à sa banque suffit. Actuellement, les taux à court terme sont à la baisse alors que ceux à long terme sont à la hausse.

TAUX HYPOTHÉCAIRE. Pourcentage d'intérêt dû par un emprunteur à un prêteur, généralement une banque, sur un prêt gagé par une hypothèque.

Interventions parlementaires

Nous résumons ci-dessous la plupart des interventions parlementaires déposées cette année et qui traitent de la question qui nous occupe.

● Motion du groupe radical démocratique du 8 février 1990.

Voir l'article «Supprimer le lien entre taux hypothécaires et loyers», page 15.

● Interpellation Hansjürg Weder (membre du groupe indépendant et évangélique, BS) du 20 mars 1990.

L'interpellateur demande d'une part de trouver les moyens permettant d'utiliser davantage le produit suisse de l'épargne, notamment celui détenu par les caisses de pensions, pour assurer à long terme le financement des hypothèques; d'autre part d'empêcher dans la mesure du possible que le produit de l'épargne soit transféré à l'étranger lorsque les intérêts à court terme y sont plus favorables.

● Motion Moritz Leuenberger (membre du groupe socialiste, ZH) du 22 mars 1990.

Le motionnaire souhaite que les institutions de prévoyance mettent à disposition, pour la construction de logements, un certain pourcentage minimum de leur fortune, sous forme de prêts hypothécaires; ces prêts devraient être accordés aussi bien aux propriétaires qui veulent occuper eux-même les bâtiments à cons-

truire qu'à ceux qui sont désireux de les louer à des tiers, notamment lorsque le maître de l'ouvrage est une institution d'utilité publique.

● Postulat René Longet (membre du groupe socialiste, GE) du 23 mars 1990.

Le Conseil fédéral est invité à faciliter et promouvoir une intervention accrue des caisses de pensions dans le marché hypothécaire, en particulier en faveur du logement social.

Dans ses réponses à ces trois interventions parlementaires, le Conseil fédéral relève qu'il n'est pas possible d'obliger les caisses de pensions à intervenir sur le marché hypothécaire. Il est précisé que l'Association suisse des banquiers et les instances fédérales compétentes ont pris contact afin d'examiner les possibilités de garantir les prêts hypothécaires par un titre et de les rendre négociables ainsi que d'instituer une obligation légale d'amortissement. Il ajoute qu'on ne saurait en revanche prendre en considération des mesures administratives dont l'objectif serait de limiter la circulation des capitaux entre la Suisse et l'étranger.

En outre, «le Conseil fédéral envi-

sage tout de même d'améliorer l'acquisition à la propriété du logement grâce aux moyens offerts par la prévoyance professionnelle (...). Cependant (...) il s'agit non pas d'encourager la construction de logements, mais bien la propriété de logements.»

Sur le même sujet (mais sans réponse du Conseil fédéral pour l'instant):

● 2 Motions Ulrich Zimmerli (membre du groupe de l'Union démocratique du centre, BE) du 17 septembre 1990.

● Interpellation Hansjürg Weder (membre du groupe indépendant et évangélique, BS) du 3 octobre 1990.

● Motion Hanspeter Thür (Liste verte, AG) du 4 octobre 1990.

● Postulat Sergio Salvioni (membre du groupe radical-démocratique, TI) du 2 octobre 1990.

M. Salvioni propose de remplacer la limite de 30% imposée aux institutions de prévoyance professionnelle et d'assurance pour leurs investissements dans l'immobilier — mesure décidée en procédure urgente pour lutter contre la spéculation foncière et qui n'a pas apporté les effets souhaités — par une disposition obligeant ces institutions à répartir leurs investissements dans le secteur immobilier en 50% d'investissements directs et 50% sous forme de financement hypothécaire.

Il propose également d'autres mesures pour encourager l'engagement de ces institutions sur le marché des prêts hypothécaires et l'introduction dans le droit fédéral d'un plan d'épargne-logement.

● Motion Monika Weber (membre du groupe indépendant et évangélique, ZH) du 5 octobre 1990.

Cette motion propose de fixer une

limite de la charge hypothécaire qu'un immeuble ne pourra dépasser; d'accélérer l'amortissement des hypothèques; d'instaurer de nouveaux instruments de financement; de lutter contre la thésaurisation des terrains à bâtir et d'imposer la perception de taxes sur les plus-values résultant de mesures d'aménagement (ces taxes sont prévues par la loi, mais ne sont généralement pas perçues par les cantons).

● Postulat Paul Eisenring (membre du groupe démocrate-chrétien, ZH) du 24 septembre 1990.

● Motion du groupe Alliance des indépendants/Parti évangélique et populaire du 3 octobre 1990.

● Postulat Franz Jaeger (membre du groupe Alliance des indépendants/Parti évangélique et populaire, SG) du 3 octobre 1990.

Ces interventions proposent d'introduire dans la loi une obligation d'amortissement, ou à tout le moins son encouragement, pour les dettes hypothécaires. La motion du groupe AdI/PEP demande en outre de prévoir dans le droit ordinaire une limite maximale de charge pour les immeubles non agricoles (cette limite est actuellement inscrite dans un arrêté urgent de durée limitée).

● Motion Bernard Meizoz (membre du groupe socialiste, VD) du 2 octobre 1990.

Cette intervention demande de modifier le Code des obligations pour supprimer la référence au taux hypothécaire pour la fixation des loyers. Il s'agirait de casser un automatisme pour privilégier des critères prenant en considération le rendement et les normes admises par contrat-cadre entre les associations de bailleurs et de locataires.

● Postulat Hans Werner Widrig (membre du groupe démocrate-chrétien, SG) du 24 septembre 1990.

● Motion Fritz Reimann (membre du groupe socialiste, BE) du 3 octobre 1990.

● Postulat Franz Jaeger (membre du groupe Alliance des indépendants/Parti évangélique et populaire, SG) du 3 octobre 1990.

● Motion Kurt Schuhle (membre du groupe radical, SH) du 5 octobre 1990.

Ces quatre interventions proposent des mesures destinées à rendre possible et à encourager la «titrisation» des hypothèques.

● Motion Ulrich Zimmerli (membre du groupe de l'Union démocratique du centre, BE) du 17 septembre 1990.

● Motion Fritz Reimann (membre du groupe socialiste, BE) du 3 octobre 1990.

● Motion Hanspeter Thür (Liste verte, AG) du 4 octobre 1990.

Ces trois motions demandent au Conseil fédéral de prendre des mesures pour aider les personnes se trouvant dans des situations difficiles à la suite des hausses des taux hypothécaires.

● Motion Thomas Onken (membre du groupe socialiste, TH), du 4 octobre 1990.

Ce texte demande au Conseil fédéral de rendre possible et d'encourager la «titrisation» des hypothèques, de rendre obligatoire l'amortissement des emprunts et d'élaborer un modèle de capitalisation partielle des intérêts hypothécaires.